

# TRIBUNALE DI COSENZA

*- Sezione Esecuzioni Immobiliari -*

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Assunta Gioia**

Professionista Delegato alla vendita: Dott.ssa Gemma Cannello

Custode Giudiziario: Dott.ssa Gemma Cannello

**Procedura esecutiva immobiliare n. 51/2013 R.G.E.I.**

## **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il professionista delegato alla vendita, *Dott.ssa Gemma Cannello*,

- *vista* l'ordinanza di delega al compimento alle operazioni di vendita del 24.01.2018 e la successiva ordinanza di delega del 14.09.2018, che ha sostituito la precedente alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 co. 4 c.p.c. applicabile ai sensi dell'art. 4 c. 5 d.l. 59/2016 conv. in l. 119/2016;
- *visto* il provvedimento di nomina a custode giudiziario del 17.05.2019;
- *visto* il provvedimento di delega del 2.05.2024;
- *visti* gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

### **AVVISA**

che il giorno **16 Ottobre 2024** alle ore **14:30**, presso la **Sala Aste Telematiche - Stanza n.1**, all'interno del **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO** (*costituito da n.11 beni immobili*): **prezzo base Euro 143.464,50** (euro centoquarantatremilaquattrocentosessantaquattro/50);

**Prezzo minimo** (75% del prezzo base): **Euro 107.598,38**

(euro centosettemilacinquecentonovantotto/38).

**Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00** (duemila/00).

**Piena proprietà** di un appezzamento di terreno agricolo (composto da più particelle) di complessivi mq. 78.610,00 con entrostante fabbricato unifamiliare ad uso residenziale, siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS) - località Giardini. L'unità

abitativa, classificata come un villino, è costituita da un fabbricato rurale preesistente ristrutturato ed ampliato; essa si sviluppa su due piani fuori terra oltre un sottotetto ed è composta dai seguenti locali: al piano terra - ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia/ripostiglio, salone, studiolo, bagno; al piano primo - 2 bagni, 4 camere, guardaroba, ripostiglio e disimpegni. All'esterno, sui lati nord ed est è presente un portico. Al fabbricato è annessa una corte di circa mq. 1.065,00 (compreso sedime del fabbricato).

Il lotto unico è composto dai seguenti beni immobili:

<b>Immobile n. 1 – Terreno</b>				<b>Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini</b>						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	74	AA	Seminativo	3	13	00		€ 2,35	€ 1,68
	41	74	AB	Uliveto	3	14	70		€ 2,28	€ 3,04
Confini con le Particelle 337, 222 e 89 - Foglio 41										
<b>Immobile n. 2 - Terreno</b>				<b>Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini</b>						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	89	-	Seminativo Arborato	3	72	00		€ 18,59	€ 5,95
Confini con le Particelle 337, 74 e 222 - Foglio 41										
<b>Immobile n. 3 - Terreno</b>				<b>Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini</b>						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	212	-	Pascolo	1	00	05		€ 0,01	€ 0,01
Confini con le Particelle 221 e 337 - Foglio 41										
<b>Immobile n. 4 - Terreno</b>				<b>Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini</b>						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	213	-	Seminativo Arbor. Irr.	4	67	20		€ 10,41	€ 6,94
Confini con le Particelle 215, 214, 111, 222 e 337 - Foglio 41										
<b>Immobile n. 5 - Terreno</b>				<b>Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini</b>						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	215	-	Pascolo	2	14	65		€ 0,76	€ 0,30
Confini con le Particelle 216, 213, 337 e 210 - Foglio 41										
<b>Immobile n. 6 - Terreno</b>				<b>Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini</b>						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	218	-	Uliveto	3	1	05	00	€ 16,27	€ 21,69
Confini con le Particelle 222, 284 e 287 - Foglio 41 e con strada comunale - Via Cristoforo Colombo										
<b>Immobile n. 7 - Terreno</b>				<b>Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini</b>						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	219	AA	Pascolo Arborato	U	01	56		€ 0,12	€ 0,06
	41	219	AB	Uliveto	3	00	29		€ 0,04	€ 0,06
Confini con le Particelle 221, 337, 222, 241 e 242 - Foglio 41										

<b>Immobile n. 8 - Terreno</b>				<b>Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini</b>						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	221	-	Seminativo Arborato	2	01	05		€ 0,43	€ 0,14
Confini	con le Particelle 337, 219 e 230 - Foglio 41									
<b>Immobile n. 9 - Terreno</b>				<b>Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini</b>						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	222	AA	Seminativo Arborato	2	2	17	69	€ 89,94	€ 28,11
	41	222	AB	Uliveto	3		28	36	€ 4,36	€ 5,86
Confini	con le Particelle 219, 337, 89, 74, 213, 91, 218 e 232 - Foglio 41									
<b>Immobile n. 10 - Terreno</b>				<b>Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini</b>						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	337 (ex 225)		Seminativo Arborato	2	2	39	90	€ 99,12	€ 30,97
Note:	La soppressione della p.lla 225 ha generato la p.lla 337 e la p.lla 338;									
Confini	con le Particelle 208, 212, 210, 215, 213, 222, 74, 89, 219, 221 e 234 - inoltre al suo interno è presente la Particella 325									
<b>Immobile n. 11 - Fabbricato</b>				<b>Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini</b>						
Catasto	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
Fabbricati	41	325 (ex 88 - ex 338)	1	2	A/7	2	16,5 vani		€ 1.576,48	
Note:	La particella 325 deriva dalla soppressione della p.lla 88 e della p.lla 338									
Confini	con la Particella 337 su tutti i lati.									

**Stato attuale del compendio immobiliare:** occupato dagli esecutati.

**Descrizione:** la zona in cui ricadono i terreni è di tipo collinare basso, in parte acclive ed in parte in pianura. I terreni ricadono nel perimetro dell'Area S.I.C. (Siti d'importanza Comunitaria). L'appezzamento di terreno è accessibile da una strada privata carrabile di larghezza variabile e non bitumata, che da Via Cristoforo Colombo arriva fino al fabbricato attraversando le particelle 222 e 337. Il fabbricato insiste su un suolo di mq. 1.065,00, entrostante la particella 337; è raggiungibile dalla già citata strada privata che si collega con la strada comunale Via Cristoforo Colombo.

Come riportato nella perizia di stima, in riferimento alla particella 325 è stato rilevato un accatastamento d'ufficio, tale da richiedere un aggiornamento catastale, ai quali i titolari di diritti reali sull'immobile non hanno provveduto. Il costo previsto per le prestazioni a tal fine era stato quantificato in Euro 1.700,00, comprensivo di IVA e oneri previdenziali.

Il certificato di destinazione urbanistica (art. 30 L. 380/2001) è stato rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo in data 7/01/2014 - Prot. n. 14554.

Per gli immobili esistono le seguenti autorizzazioni o concessioni amministrative: Concessione Edilizia n. 37 del 12/06/2003 rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo; D.I.A. n. 17707 del 4/10/2004.

Per quanto riguarda il fabbricato non risultano domande per il rilascio del Certificato di agibilità, né risultano sanzioni amministrative da parte del Comune (...), inoltre

dalla comparazione tra il rilievo dello stato di fatto ed il Progetto di cui alla Concessione Edilizia n.37 del 12/06/2003 sono emerse delle difformità, alcune delle quali sanabili, mentre una difformità che riguarda la realizzazione di una struttura costruita senza autorizzazione non presenta i requisiti ed i presupposti per la sanabilità e, pertanto, si ritiene che sia da demolire al fine del ripristino dei luoghi. Il costo degli interventi per la demolizione e lo smaltimento degli inerti prodotti, nonché le spese tecniche, è stato stimato in Euro 2.500,00.

Dei suddetti costi è stato tenuto conto ai fini della valutazione complessiva del lotto. Dalla perizia redatta dall'esperto stimatore non risulta rilasciata l'attestazione di prestazione energetica.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita in merito alla descrizione degli immobili, alla situazione di fatto e di diritto, ecc. si richiama quanto esposto dall'esperto stimatore Arch. Cons. Alessandro De Bartolo nella relazione estimativa del 7 Dicembre 2014 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), depositata agli atti del fascicolo.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega, all'avviso di vendita ed alle foto sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), nonché sul portale delle vendite pubbliche.

\*\*\*\*\*

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Ediservice S.r.l., facente parte della rete d'impresе Gruppo Edicom, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett. b) D.M. 32/2015.

Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sede del Giudice di Pace di Cosenza, Via A. Guarasci, stanza 1, piano VI.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o risoluzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L.28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili **vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate** a cura e spese della procedura.

Se occupati del debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista che il d.m.15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.

Al momento dell'offerta l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Cosenza; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria (art. 576 c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero presso la sala d'asta n.1 sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

#### **Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

##### **1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:**

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

**2.** Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

**3.** L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi

attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### **Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica,

su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

*Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.*

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte



pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

\*\*\*

**Il codice IBAN del Gestore Ediservice da indicare per il versamento della cauzione in ipotesi di presentazione di offerta telematica è: IT02A 03268 12000 05291 40157 70 presso Banca Sella.**

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematiche è possibile consultare "Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)".

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA** **(IN BUSTA CHIUSA)**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa comparendo innanzi al professionista delegato, previo appuntamento telefonico al recapito 347/8676968, presso lo Studio Professionisti sito in Cosenza in Via Padre Giglio n.4, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

All'offerta, corredata da marca da bollo di euro 16,00, dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile** intestato "*TRIB. CS - Proc.n.51/2013 RGEI Cannello*" per **un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

## ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) l'offerta dovrà contenere:
  - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
- 4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- 5) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con

l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

- 6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- 7) il professionista delegato, referente della procedura procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

#### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia

inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

### **Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:**

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

## PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
- b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione sui principali portali immobiliari privati, pubblicazione sul tabloid free press Aste Giudiziarie - ed. Calabria oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) sulla base della convenzione stipulata tra il Presidente del Tribunale di Cosenza e la società Edicom, Pacchetto A.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal delegato alla vendita Dott.ssa Gemma Cannello, Cell. 347/8676968, E-mail: [gemmacannello@gmail.com](mailto:gemma<span>cannello</span>@gmail.com), Pec: [gemmacannello@pec.it](mailto:gemma<span>cannello</span>@pec.it) e dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911/fax 041 5361923, Sede di Palermo tel. 091 7308290 /fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Cosenza, lì 7 Giugno 2024

**Il Delegato alla vendita e Custode Giudiziario**

**F.to** *Dott.ssa Gemma Cannello*